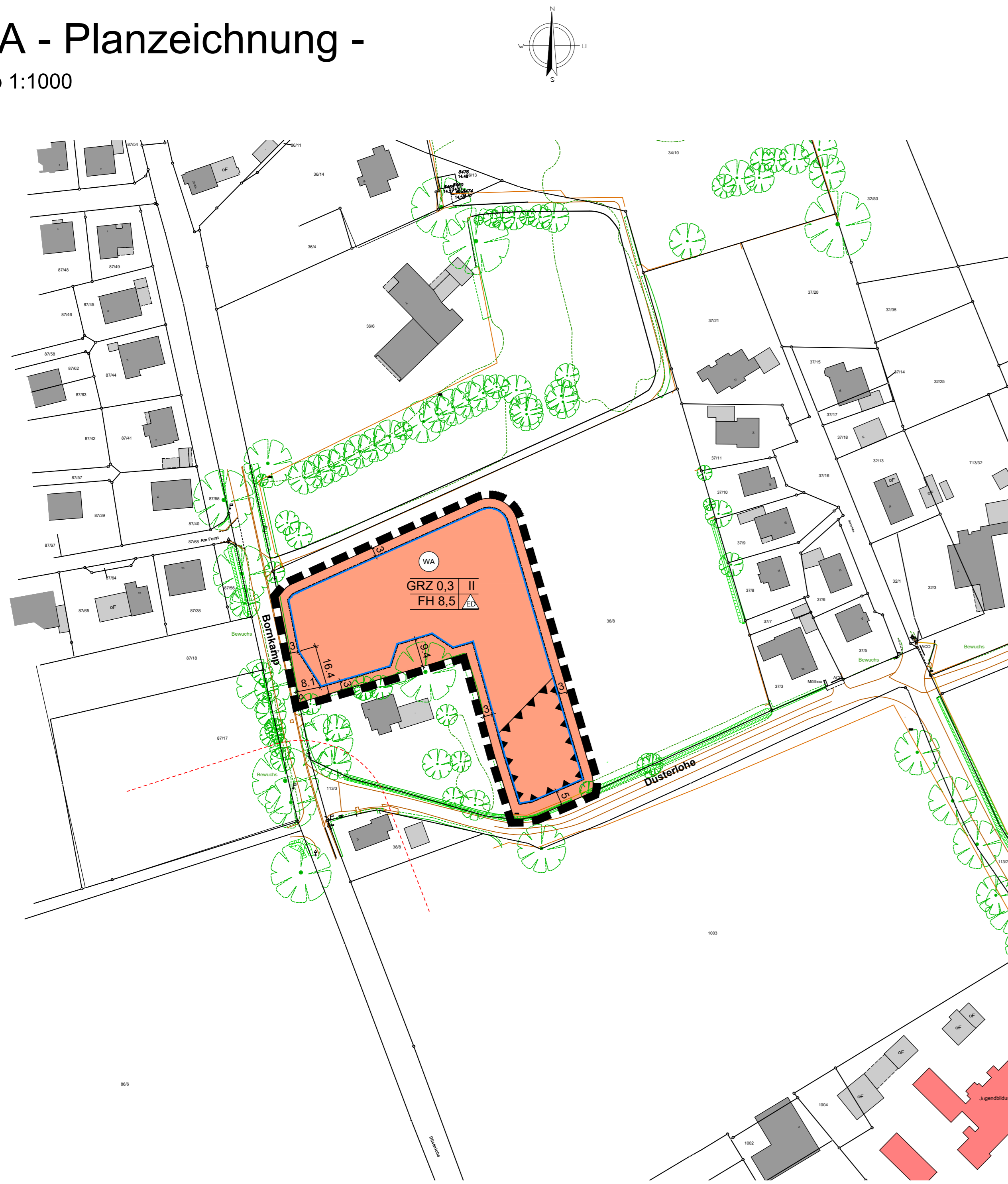


Satzung der Stadt Barmstedt über den Bebauungsplan Nr. 72 A2 "Wohngebiet Düsterlohe / Bornkamp" für das Gebiet nördlich der „Düsterlohe“ in einer Tiefe von ca. 105 m und östlich der Straße Bornkamp in einer Tiefe von ca. 85 m

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 A2 "Wohngebiet Düsterlohe / Bornkamp" für das Gebiet nördlich der "Düsterlohe" in einer Tiefe von ca. 105 m und östlich der Straße Bornkamp in einer Tiefe von ca. 85 m, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung - Maßstab 1:1000



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer
FH 8,5 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

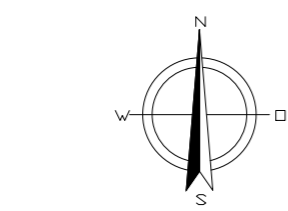
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Text I.8) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand, Regelbreite 30 m (§ 24 L WaldG)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Aufgemessener Baumbestand
 Aufgemessene Böschungskante (Graben)



I.8 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Sportlärm sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche an den dem Sportplatz zugewandten Gebädefassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig.

Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an der Gebädefassade geringere Beurteilungspegel resultieren.

I.9 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Im Plangebiet sind ebenerdige, nicht überdachte, private PKW-Stellplätze und Zuwegungen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II.1 Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebiets ist mindestens ein kleinkröniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Nicht zulässig sind Kugel- und Kopfbäume sowie andere Anzuchtformen / Formgehölze, die ein regelmäßiges Einkürzen der Krone und ein regelmäßiges Nachschneiden erfordern.

Artenvorschläge:

Obstbäume
- bodenständige Hochstamm-Sorten
- Ahorn
- Acer campestre
- Rotdorn, Weißdorn
- Crataegus in Arten und Sorten
- Hainbuche
- Carpinus betulus
- Zierapfel
- Malus spec.
- Zierkirsche
- Prunus spec.
- Vogelbeere / Eberesche
- Sorbus aucuparia

II.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

II.2.1 Umsetzung der Pflanzgebote

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzuführen.

II.2.2 Bauzeitenregelungen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölsen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

II.2.3 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Hecken und Bäumen hin abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.

Eine direkte Beleuchtung der Bäume und Hecken ist unzulässig.

Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdamphochdrucklampen (SEST, NAV oder HFS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdamfniederdrucklampen (LS-, NH- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

II.2.4 Artenschutz - Nistkästen

Zum Schutz und zur Förderung der heimischen Vogelwelt ist je Wohngrundstück mind. 1 Nistkasten für Gebüdsbrüter (z.B. Maueregel, Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Habhöhlen für Gartenschwanz, Rotkehlchen, Mehlschwalbe etc.) fachgerecht auf dem Grundstück zu errichten und zu pflegen. Sie sind regelmäßig im Herbst von altem Nistmaterial zu reinigen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: „fachgerecht“ bedeutet z.B.

- Anzubringen in Süd-Ost-Richtung an den Gebäuden oder je nach Stärke und Größe an geeigneten Bäumen,
- vorzugsweise geschützt unter dem Dachvorsprung, Balkon oder Sims.
- Die Mindesthöhe für Maueregelkästen und Einbausteine liegt bei ca. 6 Meter, bei Schwalbennestern bei ca. 2,50 m.
- Die Kästen sollten so angebracht werden, dass Störungen durch unbefugte Personen nicht möglich sind.
- Grundsätzlich sollte bei allen Kästen auf freien An- und Abflug geachtet werden.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

III.1 Dächer und Fassaden

Für die Dächer und Fassaden angrenzender Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen, Reihenhäuser) sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

III.2 Unversiegelter Grundstücksanteil / Ausschluss Schottergeräten

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil (mind. 0,55 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesensmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

1.2.2

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes.

1.3 Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

1.5 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt in allen Wohngebieten 500 m². Für Doppelhäuser beträgt die Mindestgrundstücksgröße 250 m² je Doppelhaushälfte.

1.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

1.7 Dachbegrünung (§ 84 LBO) / Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB)

Nebengebäude, Garagen und Carports sind zu 100% mit einem mindestens 13 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mind. extensiv zu begrünen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind ebenfalls mit einem mindestens 13 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Alternativ kann auf die Dachbegrünung der Hauptgebäude verzichtet werden, wenn mind. 50 % der Dachflächen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

Von einer Dachbegrünung und der Anlage von Solaranlagen kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung dienen. Die Dachbegrünung von Nebengebäude, Garagen und Carports gemäß Absatz 1 bleibt davon unberührt.

Hinweis:

Unzumutbare Belästigungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendungen sind gem. § 15 BauNVO auszuschließen.

Nutzungsort	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je 2 Wohneinheiten	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsbetriebe, Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten

III.6 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken min. 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zulässig. Zäune sind nicht zwischen Hecke und Grundstücksgrenze zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung zulässig oder
- eine dichte Berankung der mind. 1,0 m hohen Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der Straße Düsterlohe vor dem Baugrundstück (in Grundstücks- und Fahrbahnmitte). Bei Grundstückszufahrten und in den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen sowie von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.
Hinweise: Kirschlorbeersträucher sind nicht heimisch.

Artenvorschläge:

Sträucher:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Hundsrose (Rosa canina)
Kirschlorbeer (Prunus cerasifera)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gemeine Holzbirne (Pyrus communis)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Schneeball (Viburnum opulus)

Kletterpflanzen:
Walrebe (Clematis alpina)
Gewöhnliche Walrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus)
Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium)
Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

IV. Hinweise

IV.1 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Verwaltungsgemeinschaft Stadt Barmstedt - Amt Hohenkirchen, Am Markt 1, 25355 Barmstedt, Fachbereich Bauen und Umwelt eingesehen werden.

IV.2 Lichtimmissionen

Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Thema Blendwirkung wurde durch ein Gutachterbüro eine Ortsbesichtigung in der einsetzenden Dunkelheit bei eingeschalteter Fluchtanlage durchgeführt. In Höhe der westlichen vorgesehenen Baugrenze des Plangebiets wird hinsichtlich des Beurteilungskriteriums der Blendung von einer belastenden Wirkung der Fluchtanlage des Sportplatzes ausgegangen. Dadurch ist eine Überschreitung des Immissionswertes für Wohngebiete und für Mischgebiete mit dem nächstniedrigeren Schutzanspruch zu erwarten.

Im Hinblick auf das Beurteilungskriterium der Raumaufhellung wird im Plangebiet keine Überschreitung des Immissionswertes für Wohngebiete von 3 Lux tags erwartet.

Durch eine private Begründung kann eine geeignete abschirmende Begrenzung ermöglicht werden, die insbesondere während der nutzungsintensiven Jahreszeit auf den Terrassen wirksam ist. In den Frühjahrs- und Sommermonaten fungiert auch der Baumbestand als Sichtschutz. Der Schutz der Wohnräume vor Belästigungen durch Blendung kann mit Jalousien wirksam verhindert werden. Dies ist im Baukonzept vorgesehen und wird auch in der Begründung genannt.

IV.3 Beregnungsbrunnen

Auf dem Flurstück 1150 ist ein ca. 30 m tiefer Beregnungsbrunnen verzeichnet. Da die Lageangabe mit gewissen Unsicherheiten (10er bis 100er m-Bereich) verbunden ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Brunnen im Plangebiet liegt.

Sollte der Brunnen im B-Plan liegen, ist die dafür erteilte wasserrechtliche Erlaubnis (Az.: 423-363-19/1-01/06) ggf. zu widerrufen und der Brunnen fachgerecht in Abstimmung mit der UWB zurückzubauen.

IV.4 Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006). Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

IV.5 Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll, soweit er nicht im Plangebiet verbleiben oder in geeigneter Weise (an anderer Stelle) wiederverwendet werden kann, nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Barmstedter Zeitung am erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 A2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden: montags, dienstags, donnerstags jeweils von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr (mittags jeweils zwischen 12.30 und 13.30 Uhr geschlossen) sowie mittwochs und freitags von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von bis bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt unter
http://www.vg-barmstedt-hohenkirchen.de/Verwaltungsgemeinschaft/Rathaus/Bekanntmachungen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barmstedt, den

Die Bürgermeisterin

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Barmstedt, den

Die Bürgermeisterin

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Barmstedt, den

Die Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Barmstedt, den

Die Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pinneberg,

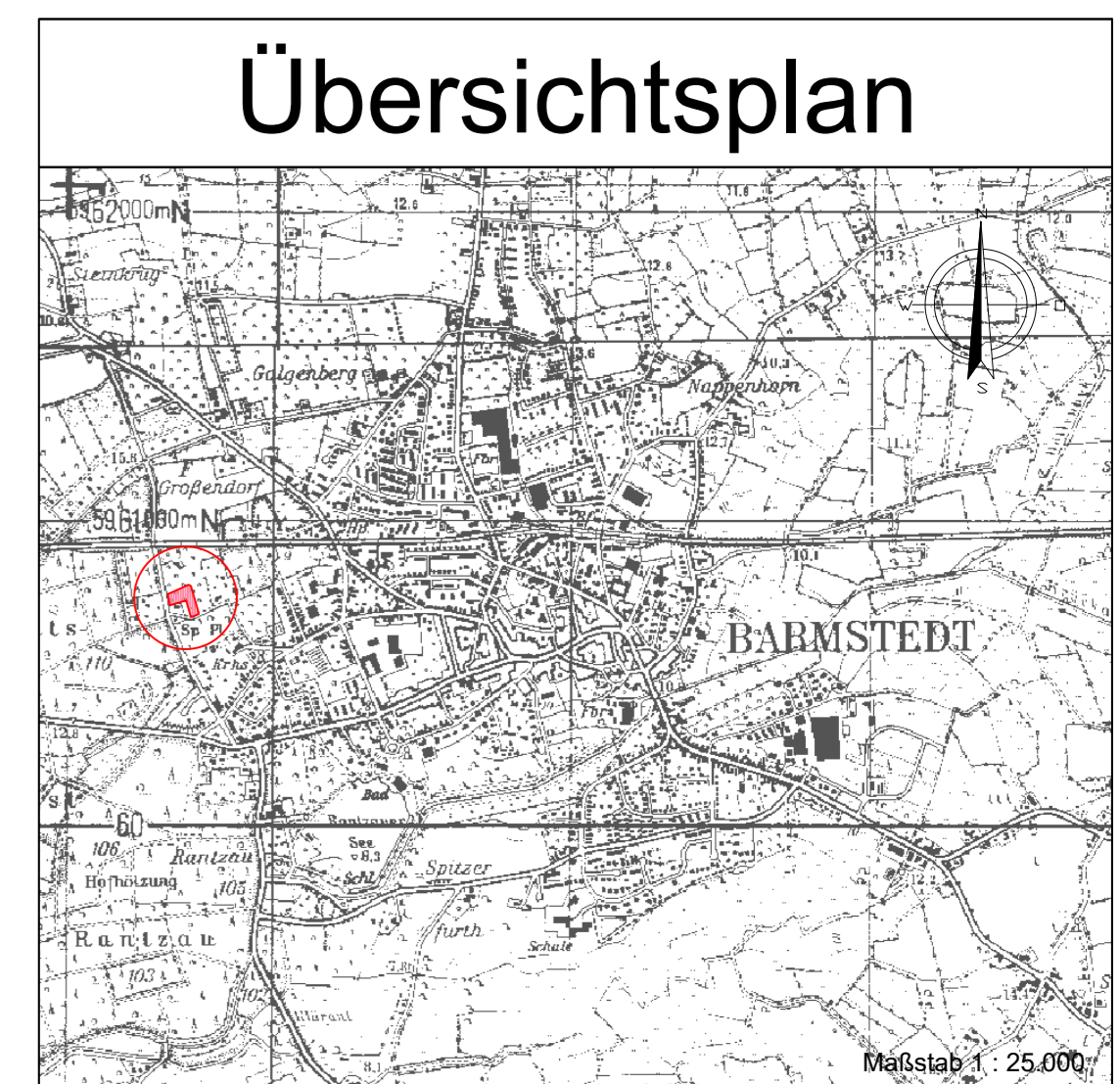
Offentl. best. Vermessungsingenieur

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 72 A2 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am bis

ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin in Kraft getreten am

Barmstedt, den

Die Bürgermeisterin



Stadt Barmstedt Bebauungsplan Nr. 72 A2 - Wohngebiet Düsterlohe / Bornkamp -		
Verfahrensstand	Auslegung	Auftraggeber
Phase	2	Stadt Barmstedt
Maßstab	1 : 1000	Am Markt 1 25355 Barmstedt
Arbeitsstand	08.08.2022	
bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:
Aug. 2022 An.	März 2022 An.	Aug. 2022 Da.
		Projekt Nr. BAR21002
beraten · planen · entwickeln · gestalten		Datum: BAR21002_11000.dwg
Kellerei 49 · 25482 · Rellingen Sonnengrabenstraße 10 · Tel. (0410) 1802-1172		Blattgröße: 0,89 x 0,85 = 1,84 qm